



HERRERA CHANG

& asociados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
Inmobiliaria Andina S. A.

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2002, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2002, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$55.881.

La Compañía presenta sus estados financieros en US dólares, de acuerdo a disposiciones de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador y de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Herrera Chang & Asociados
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010
Febrero 18, 2003

Herrera Chang & Asociados
Mullin Chang de Herrera
Socia

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2002

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos	US\$	130.485
---------------	------	---------

Cuentas por cobrar

Relacionadas (nota 3)	155.229	
-----------------------	---------	--

Otras	<u>107</u>	
-------	------------	--

Total cuentas por cobrar		<u>155.336</u>
--------------------------	--	----------------

Total activo corriente		285.821
------------------------	--	---------

Propiedades y equipos	3.350.225	
-----------------------	-----------	--

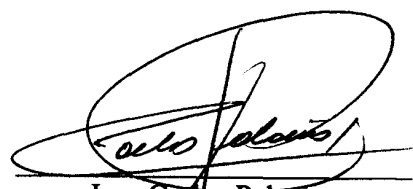
Menos depreciación acumulada	<u>663.027</u>	
------------------------------	----------------	--

Total propiedades y equipos, neto (nota 4)		<u>2.687.198</u>
--	--	------------------

US\$	<u>2.973.019</u>
------	------------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Andrés Naranjo Moscoso
Presidente


Ing. Carlos Palacios
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2002

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Vencimiento corriente- documentos por pagar a largo plazo (nota 6)	US\$	190.000
Cuentas por pagar:		
Relacionadas (nota 3)	1.320	
Otras	18.432	
Total cuentas por pagar		19.752
Gastos acumulados por pagar (nota 5)		74.540
Impuesto a la renta por pagar (nota 7)		57.410
Total pasivo corriente		341.702

Pasivo diferido (nota 2) 54.014

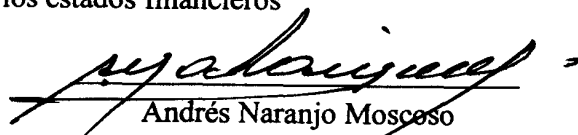
Deuda a largo plazo

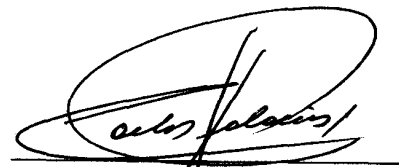
Documentos por pagar a largo plazo (nota 6)	460.000	
Relacionadas (nota 3)	543.977	
Total deuda a largo plazo		1.003.977
Total pasivos		1.399.693

Patrimonio:

Capital acciones-suscritas pagadas 135.000		
acciones suscritas de \$10,00 cada una (nota 8).	1.350.000	
Utilidades disponibles	223.326	
Total patrimonio		1.573.326
	US\$	2.973.019

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Andrés Naranjo Moscoso
Presidente


Ing. Carlos Palacios
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002

Ingresos:

Alquileres (nota 3)	US\$	499.375
Intereses ganados		<u>665</u>
Total ingresos		500.040

Gastos de operación:

Gastos de administración		<u>149.700</u>
Utilidad operacional		350.340

Otros ingresos (egresos)

(25)

Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta		350.315
---	--	---------

Participación de trabajadores sobre las utilidades

52.547

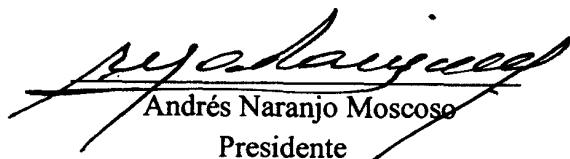
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>297.768</u>
---------------------------------------	--	----------------

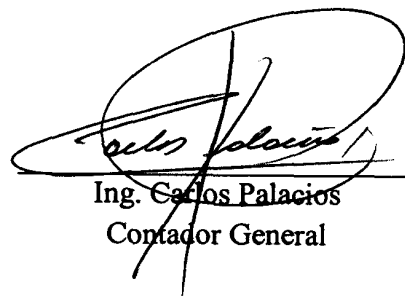
Impuesto a la renta (nota 7)

74.442

Utilidad neta	US\$	<u>223.326</u>
---------------	------	----------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Andrés Naranjo Moscoso
Presidente


Ing. Carlos Palacios
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002

		Capital pagado	Reserva legal	Reserva de Capital (nota 10)	Utilidades disponibles	Total
Saldo al inicio del año	US\$	950.000	4.334	224.666	166.839	1.345.839
Transferencia		0	16.684	0	(16.684)	0
Aumento de capital (nota 8)		400.000	(21.018)	(224.666)	(150.155)	4.161
Utilidad neta		0	0	0	223.326	223.326
Saldo al 31 de diciembre del 2002	US\$	<u>1.350.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>223.326</u>	<u>1.573.326</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Andrés Naranjo Moscoso
Presidente


Ing. Carlos Palacios
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002

Incremento (disminución) en efectivo:

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$ 553.389	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(68.161)	
Impuesto a la renta pagado	(45.245)	
Intereses, neto	<u>665</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		440.648

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:-

Adquisición de propiedades y equipos		(84.754)
--------------------------------------	--	----------

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Pagos a documentos por pagar	(140.000)	
Recibido de accionistas para aumento de capital	4.161	
Pago a relacionadas	<u>(365.244)</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(501.083)

Disminución neto de efectivo		<u>(145.189)</u>
------------------------------	--	------------------

Efectivo al inicio del año		<u>275.674</u>
----------------------------	--	----------------

Efectivo al final del año	US\$	<u>130.485</u>
---------------------------	------	----------------

P A S A N

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

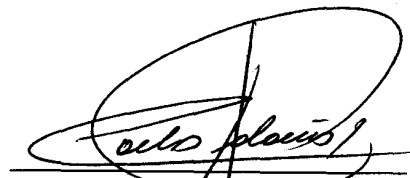
VIENEN

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto
por las actividades de operación

Utilidad neta	US\$	223.326
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación		101.520
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar otras	(13)	
Disminución en pagos anticipados	5.067	
Aumento en cuentas por pagar	8.980	
Aumento en gastos acumulados por pagar	18.557	
Aumento en impuesto a la renta por pagar	29.197	
Total cambios en activos y pasivos		<u>61.788</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>386.634</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Andrés Naranjo Moscoso
Presidente


Ing. Carlos Palacios
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2002

1.- Operaciones

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Samborondón. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

2.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de Contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

La diferencia principal entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los principios de contabilidad generalmente aceptados es la siguiente:

- La conversión de estados financieros a US Dólares de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad efectuada en el 2000, requirió el ajuste al estado de situación, partidas no monetarias, según índices de devaluación a partir del año 1991. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la conversión de todos los estados financieros, ajustando las partidas no monetarias a costos históricos.

b) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición convertidos a US Dólares efectuada de acuerdo a disposiciones legales (nota 4).

El costo convertido a US Dólares son depreciados por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos, con excepción de aquellos bienes cuyo costo es menor a US\$10 que se los deprecia dentro del ejercicio; los porcentajes anuales de depreciación son los siguientes:

- Edificios	5%
- Muebles y equipos	10%
- Vehículos	20%
- Equipos de computación	20%

c) Pasivos diferidos

Corresponde a alquiler cobrado por adelantado.

d) Ingresos

La Compañía registra los ingresos bajo la base de devengado.

3.- Transacciones con partes relacionadas

La Compañía brinda el servicio de alquiler de oficinas y locales comerciales de su propiedad a compañías relacionadas.

Recibió préstamos de relacionadas para la adquisición de inmuebles, con vencimiento hasta el 2009. Durante el año 2002 no generó costos financieros.

Los vencimientos para los siguientes años son:

	<u>US\$</u>
2004	73.177
2005	99.100
2006	106.000
2.007	113.400
2008 y 2009	<u>152.300</u>
	<u>543.977</u>

La Compañía recuperó costos financieros de compañía relacionada por un monto de US\$82.704.

4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2002 el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

US\$				
	Saldo 31-12-01	Adiciones	Bajas	Saldo 31-12-02
Costo:				
Terrenos	1.245.655	0	0	1.245.655
Edificios	1.886.357	0	0	1.886.357
Muebles y equipos	31.631	2.279	0	33.910
Equipos de computación	3.707	0	(1.448)	2.259
Vehículos	99.569	82.475	0	182.044
Total costo	3.266.919	84.754	(1.448)	3.350.225
Depreciación acumulada	562.955	101.520	(1.448)	663.027
Propiedades y equipos, neto	2.703.964			2.687.198

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$101.520.

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2002, es como sigue:

US\$				
	Saldo 31-12-01	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-02
Beneficios sociales	2.957	5.021	(3.665)	4.313
Obligaciones contingentes	16.130	1.550	0	17.680
Participación de trabajadores sobre utilidades	35.723	52.547	(35.723)	52.547
Otros	1.173	3.118	(4.291)	0
	55.983	62.236	(43.679)	74.540

6.- Documentos por pagar a largo plazo

Por préstamos realizados a Tradeca S.A. para compra de activos, financiamiento con vencimientos trimestrales a una tasa del 11,50% anual. Un detalle de los saldos y vencimientos de los documentos por pagar a largo plazo es:

	US\$
Pagaré con vencimiento trimestrales hasta enero del 2006 con interés del 11,50% anual	650.000
Menos: Vencimiento corriente deuda a largo plazo	190.000
Documentos por pagar a largo plazo	460.000

Las amortizaciones de capital para los próximos años son:

Años	US\$
2003	190.000
2004	200.000
2005	200.000
2006	60.000

7.- Impuesto a la renta

Las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones de Impuesto a la Renta que ha presentado la Compañía desde la fecha de su constitución.

En Diciembre 31 del 2001 el Ejecutivo promulgó el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas, el que establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del siguiente año; de lo contrario reliquidará el impuesto.

La Compañía en el año anterior se acogió a la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades, cuyo valor reinvertido fué de US\$150.155 (nota 8).

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2002, es el siguiente:

	US\$
Saldo al inicio del año	(28.213)
Impuesto pagado	28.213
Retenciones del año	3.750
Anticipo	13.282
Impuesto causado año 2002	(74.442)
Impuesto a la renta por pagar	<u>(57.410)</u>

8.- Aumento de Capital

La Compañía mediante escritura de aumento de capital y reforma de estatutos, inscrita ante el registrador mercantil, el 29 de octubre del 2002, aumentó el capital suscrito y pagado en US\$400.000, dicho aumento ha sido realizado mediante la capitalización de reservas por US\$245.684, reinversión de utilidades por US\$150.155 (nota 7), y aportes de accionistas por US\$4.161. El capital autorizado asciende a US\$1.900.000.

9.- Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

10.- Reserva de capital

El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

11.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2002, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$109.895.
